

Seconde case Nel Sud Europa i prezzi di quelle al mare sono molto inferiori ai livelli pre-crisi. Ma il calo sembra si sia arrestato

AFFARI ALLA LUCE DEL SOLE

DOVE CONVIENE DI PIÙ COMPRARE UNA CASA AL MARE

Prezzi di vendita in euro al mq di abitazioni nuove o ristrutturate in alcune località estere con destinazione seconda casa

	Fronte Mare		Zone interne		Variazioni% dei prezzi dai massimi	Variazioni% prezzi marzo 2014/luglio 2013
	min	max	min	max		
◆ CROAZIA						
◆ Spalato	2.000	2.400	1.500	1.800	-21,0	-4,2
◆ Lesina (isola)	2.200	2.500	1.800	2.000	-23,4	-2,2
◆ Dubrovnik	2.300	3.700	1.900	2.800	-27,3	-1,8
◆ MONTENEGRO						
◆ Kotor Bay	3.320	5.180	2.940	3.960	-29,3	-2,5
◆ Lustica Bay	3.560	5.640	3.190	4.310	-31,2	-2,8
◆ FRANCIA DEL SUD						
◆ Roquebrune Cap Martin	9.000	10.000	3.000	4.500	-21,3	0,5
◆ St. Jean Cap Ferrat	8.000	9.200	5.000	7.000	-15,8	1,6
◆ Beaulieu	6.000	7.000	4.000	5.400	-22,6	0,9
◆ Nizza	6.500	7.500	3.500	4.300	-27,9	-1,4
◆ Antibes	7.000	8.000	4.500	5.500	-22,0	1,2
◆ Cannes	9.000	11.000	3.300	4.800	-19,4	-2,2
◆ Theoule sur mer	9.500	11.500	3.800	4.800	-24,3	2,8
◆ St. Raphael	7.000	7.500	2.800	3.700	-16,4	3,2
◆ St. Tropez	13.000	18.000	5.500	8.500	-13,5	2,5
◆ CORSICA						
◆ Ajaccio	2.800	3.200	1.400	2.100	-22,0	-3,6
◆ Calvi	3.300	4.300	1.300	2.300	-15,4	1,8
◆ Bonifacio	3.400	4.500	2.800	3.800	-15,2	2,1
◆ SPAGNA						
◆ Mallorca	4.000	5.500	3.500	4.500	-28,7	1,7
◆ Formentera	4.200	6.500	4.000	5.500	27,9	-3,4
◆ Marbella	2.400	3.200	2.200	3.000	-35,0	2,0
◆ GRECIA						
◆ Paros	2.100	2.700	1.800	2.000	-29,5	-4,2
◆ Mykonos	4.000	5.500	2.700	5.000	-27,8	-3,7
◆ Rodi	1.900	2.400	1.300	1.700	-25,6	-1,8

Fonte: Centro Studi Casa.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

di Tancredi Cerne

Affari sotto l'ombrellone. La crisi immobiliare e di fiducia verso i Paesi europei che si affacciano sul Mediterraneo si è tradotta in una caduta dei prezzi delle case a doppia cifra. Dalla Spagna alla Grecia, dalla Croazia al Montenegro, il valore del mattone fronte mare ha subito un vero tracollo da cinque anni a questa

parte portando a un deprezzamento medio del 30-35%. Situazione da cui non è uscita indenne nemmeno la Francia, con prezzi in caduta libera sia in Corsica che sulla Costa Azzurra. Risultato, potrebbe essere arrivato il momento di tornare a investire su questi Paesi. Come stanno già facendo del resto tedeschi e inglesi, attirati dagli immobili di fascia alta a prezzi competitivi. «L'eccesso di offerta ha tagliato le gambe ai prezzi: oggi le case

in Spagna costano in media il 35% in meno rispetto al 2007 con punte del -75%», avverte Daniele Mancini, ad di Casa.it. secondo il quale, in questo inizio del 2014, il declino dei prezzi sembra dare segnali incoraggianti, grazie soprattutto alla domanda estera. Un trend certificato dall'istituto nazionale di statistica di Madrid per il quale, dall'ultimo trimestre 2013, i

(continua a pag. 65)

Al mare

(segue da pag. 63)

valori delle abitazioni alle Baleari sono cresciuti in media del 4,8%. Con un occhio di riguardo al segmento più alto della domanda. È il caso di Maiorca, dove negli ultimi sei mesi si è visto un forte ritorno di interesse per zone *prime* come Pollensa e Formentor a nord dell'isola, Santa Maria del Cami al centro e Bendinat a Sud, dove oggi sono possibili acquisti di pregio a 1-2 milioni di euro quando appena 5 anni fa le valutazioni erano doppie. «Anche le altre isole Baleari, seppur con una domanda ancora molto debole, vedono arrestarsi la caduta dei prezzi. Lì si prevedono recuperi a partire dal prossimo anno», avvertono gli esperti di Casa.it. Soprattutto nelle località di Ibiza e Formentera dove il valore degli immobili è calato in media del 30% dai massimi del 2008. Basti pensare che su un appartamento di 100 mq fronte mare a Formentera si può arrivare oggi a risparmiare tra i 150 mila e i 200 mila euro rispetto ai valori di cinque anni fa. Un

quadro allettante per gli investitori esteri, tedeschi e inglesi in primis, che tornano ad acquistare un buen retiro iberico, per lo più nelle Baleari, in Costa Brava, a Marbella e Puerto Banus.

Il caso spagnolo non differisce molto da quanto avviene in Grecia. «Nelle isole più famose delle Cicladi i prezzi sono molto calati dalla metà del 2009. I ribassi sono in media di circa il 35%», continua Mancini. Anche in questo caso, con differenze molto marcate fra il prodotto medio e quello di pregio come le ville di Mykonos, Rodi o Lindos. Per acquistare una casa fronte mare a Mykonos bisogna mettere a budget 4 mila euro a mq che possono lievitare fino a 5.500 euro per gli asset più prestigiosi. Ma è un caso isolato. Il valore medio nelle isole greche si aggira oggi tra i 1.500 e i 2.500 euro a mq contro i 2.200-3.500 del biennio 2008-2009. Situazione che ha interessato un sempre maggiore numero di italiani a investire in una casa in Grecia. E il Sud della Francia? «Il prezzo medio di vendita di un appartamento nelle Alpi Marittime si attesta oggi attorno ai 5.200 euro al mq, il 3,5%

in più rispetto al giugno del 2013», spiega l'ufficio studi di Casa.it per il quale il prezzo medio degli appartamenti venduti come seconde case risulta più alto, vale a dire 6.000 euro al metro, con un aumento del 4,5% rispetto a un anno fa. «Dopo i cali a due cifre registrati da fine 2006, oggi la media delle variazioni dei prezzi è positiva». Soffrono ancora solo gli immobili più distanti dal mare, soprattutto sulla pre-collina, che obbligano i proprietari all'uso quotidiano dell'auto per recarsi in spiaggia. A Nizza per esempio, gli immobili fronte mare non si vendono a meno di 6.500-7.500 euro a mq, mentre ad Antibes lo stesso appartamento può costare 7-8 mila euro a mq per arrivare ai 9-11 mila di Cannes e ai 13.000-18.000 di Saint Tropez. Con tempi di vendita compresi fra i 4 e i 7 mesi per gli appartamenti, fino a superare i 12 mesi per le ville di costo superiore ai 2 milioni di euro. La situazione si fa ben più interessante per un potenziale investitore, guardando al mercato della Corsica entrato in una fase di crisi profonda nel 2009. «Il numero di compravendite è crollato del 35% fra il 2011 e il 2013 ma la caduta nell'ultimo semestre sembra essersi arresta-

ta», spiega Casa.it.

Il valore medio delle case è sceso del 15-20% rispetto al top del 2008. Al punto che nella Corsica del Sud, la più cara, i prezzi variano oggi dai 3.400 ai 4.500 euro a mq, in leggera ripresa (+2,1%) rispetto a un anno fa. Situazione opposta al Nord dell'isola, dove il valore medio delle case (2.200 euro al mq) continua a scendere (-4% circa negli ultimi 12 mesi). Per chi fosse interessato, ottime offerte si trovano in Croazia e Montenegro, dove i prezzi sono ancora molto inferiori al resto d'Europa. «Dal 2009 i prezzi delle seconde case in Montenegro sono crollati anche del 60%, arrivando a 400 euro al mq nelle zone interne», spiega il centro studi di Casa.it. Sul mare e nelle cittadine storiche, invece, i valori non superano i 5.000 euro a mq dopo aver toccato anche gli 8.000 prima della crisi. «Da agosto 2013 il mercato delle seconde case è decollato, gli appartamenti nelle migliori località sono venduti a 2.500 euro al mq mentre quelli da ristrutturare si comprano con 1.500 euro», concludono gli esperti. Intanto numerosi progetti di sviluppo stanno prendendo il via sulla costa, con marine e campi da golf di livello medio-alto. (riproduzione riservata)

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.